

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan (Teil 1 mit Legende Teil 2) und den textlichen Festsetzungen (Teil 3). Die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Teile 1, 2 und 3 sind mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

Teil 2: Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1-11 BauNVO)**
 Sondergebiet Ländliche Nahversorgung §11 (3) Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 i.V.m. §17 BauNVO)**
 GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,8
 OK Höhe der baulichen Anlage
- bauliche, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen/ Ein- und Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 öffentliche Verkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**
 Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4) Stellplätze und ihre Zufahrten
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung der Grenzpunkte Flurstücksnummer
 Gebäude (Bestand)
 - nachrichtliche Übernahme vorhandener unterirdischer Leitungen
 Erdgasleitung
 Stromkabel
 Telekommunikation
 Wasserleitung
 Regenwasser

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Es wird ein Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO_{LNV}) gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt.
 Im Sondergebiet Ländliche Nahversorgung sind nachfolgende Nutzungen zulässig.
 - Ein Lebensmittel-discounter mit Non-Food-Anteilen mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
 - Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts- und Lagerräume zulässig
 - Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
 - gem. §12 BauNVO werden aufgrund der geplanten Nutzungen insgesamt mindestens 32 PKW-Stellplätze im Geltungsbereich des Sondergebietes Ländliche Nahversorgung (SO_{LNV}) ausgewiesen
 - PV-Anlagen auf den Gebäudedächern
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m §17 Abs. 2 BauNVO). Im SO_{LNV} wird eine Grundflächenzahl von ≤ 0,8 inklusive der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit ≤ 11 m im Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO_{LNV}) über dem Geländeneiveau festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten für PV-Anlagen können maximal 1 m darüber hinausgehen. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO) Im SO_{LNV} wird eine abweichende Bauweise zugelassen: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.
- Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 4.1 Im Sondergebiet Ländliche Nahversorgung (SO_{LNV}) sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze im Plangebiet erfolgen von der Riethchaussee.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine hochwüchsige Gras- und Krautflur bestehend aus heimischen und regional produzierten Gräsern und Kräutern (Herkunftsregion: „Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz“) mit einem Mindestkräuteranteil von 50 % zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind insgesamt min. 20 heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hj/StBU, StU16-18 cm, mDb) sowie min. 650 m² Strauchpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern (Mindestpflanzqualität: vStr., 100-150 cm Höhe, oB; Pflanzdichte 1,5x1,5m) jeweils mit Arten der Artenliste gem. Ziffer 5.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchflächen sind innerhalb des im Süden gelegenen Teils der Fläche mit Pflanzbindung anzulegen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Artenliste:

- Laubbäume 1. Ordnung:**
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Betula pendula – Birke
 Quercus petraea – Trauben-Eiche
 Quercus robur – Stiel-Eiche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Ulmus minor – Feldulme
- Laubbäume 2. Ordnung:**
 Acer campestre – Feldahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Juglans regia – Walnuss
 Prunus avium – Vogelkirsche
 Prunus padus – Traubenkirsche
 Salix caprea – Sal-Weide
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Eberesche
 Hochstammobstbäume in Sorten
- Straucharten:**
 Cornus mas – Kornelkirsche
 Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
 Corylus avellana – Hasel
 Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schwarzdorn
 Rosa arvensis – Feldrose
 Rosa canina – Hundrose
 Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden die aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

4. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen de §5 der Thüringer Bauordnung (ThÜrBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Versorgungsleitungen

Die Betreiber von betroffenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Verfahrensvermerk:
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den

Siegel

Referatsbereichsleiter

Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Nr 8 "Nahversorgungszentrum Riethchaussee" in der Gemarkung Wingerode, der Gemeinde Wingerode gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeinde Wingerode am 25.08.2022 beschlossen und im Amtsblatt "Der Leinetalbote" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 18.11.2022 im Amtsblatt der der Gemeinde Wingerode und auf der Internetseite www.vg-leinetal.de ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung und der Durchführung einer öffentlichen Anhörungsversammlung am 06.12.2022.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.07.2023 unterrichtet und bis 18.08.2023 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltpflicht aufgefördert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung/ Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat Wingerode hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Gemeinde Wingerode und auf der Internetseite www.vg-leinetal.de ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

6. Abwägung

Der Gemeinderat Wingerode hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7b BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand wurde vom Gemeinderat Wingerode am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Wingerode, den

Siegel

Wehr (Bürgermeister)

9. Genehmigung

Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom beschlossene Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Satzung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Eichsfeldkreis vom AZ.: gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Wingerode, den

Siegel

Wehr (Bürgermeister)

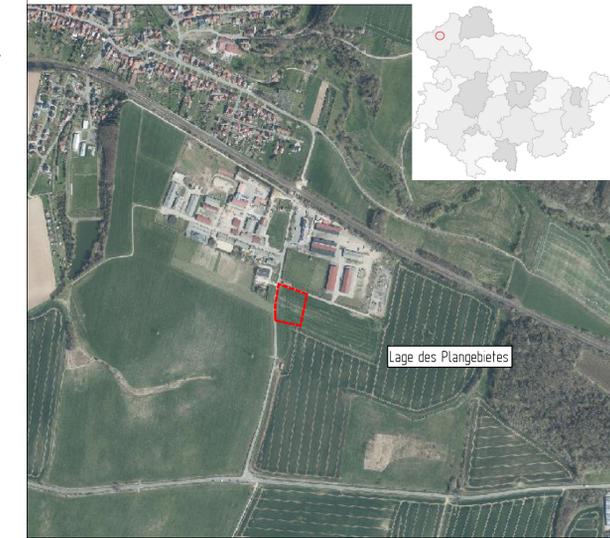
10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Nr 8 "Ländliches Nahversorgungszentrum Riethchaussee" in der Gemarkung Wingerode, der Gemeinde Wingerode ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Wingerode Nr. ... vom am gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Wingerode, den

Siegel

Wehr (Bürgermeister)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
 "Ländliches Nahversorgungszentrum
 Riethchaussee",
 Gemeinde Wingerode, Landkreis Eichsfeld,

Vorhabenträger:

Norma Lebensmittelhandel Söfing & Co. KG
 Bei den Froschäckern 1a
 99098 Erfurt

Planverfasser:

Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
 Papiermühlweg 8
 99974 Mühlhausen



Rother & Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH

ENTWURF

Maßstab 1 : 750

Stand: 20.08.2025